



VITALITÄTSPRÜFUNG

TEIL 2

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT










IM RAHMEN DER DORFENTWICKLUNGSPLANUNG

ZUKUNFTS-CHECK FÜR DAS D O R F:

Grabe

1. Innenentwicklungspotenzial

1.1 Gebäudepotenzial für Umnutzung im Ortskern, Umnutzungseignung – Erfassung und Bewertung

	Anzahl	Anteil [%]	
Gebäudebestand im Ortskern des Untersuchungsortes	215	100 %	
• davon Wohngebäude	168	ca. 78	
• davon Wirtschafts- und Nebengebäude	47	ca. 22	
Gebäudeleerstand im Ortskern des Untersuchungsortes	11	ca. 6,5	
• davon Wohngebäude (%-Anteil bezogen auf die Gesamtzahl der Wohngebäude)	9	ca. 5,3	
• davon Wirtschafts- und Nebengebäude (%-Anteil bezogen auf die Gesamtzahl der Wirtschafts- und Nebengebäude)	1	ca. 0,6	
Untergenutzte Gebäude („verdeckter Leerstand“)	1	ca. 0,6	
Bewertung Leerstand	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Anteil leer stehender und untergenutzter Gebäude	mehr als 20 % des Gebäudebestandes 	10 – 20 % des Gebäudebestandes 	weniger als 10 % des Gebäudebestandes 
Umnutzungseignung, Gesamteinschätzung: (Bauzustand / -substanz der leer stehenden und untergenutzten Gebäuden im Ortskern des Untersuchungsortes)			
<p>Mühlgasse 1: verdeckter Leerstand, da nur seltene, private Nutzung durch Fam. Sittig Hauptstr. 10: aufwendige Sanierung, sehr gut geeignet Hauptstr. 21: sanierungsbedürftig Hauptstr. 29, 55, Grüne Gasse 2: gute Eignung Untergasse 1 oder 2: schlechte Bausubstanz, Untergasse 22: landwirt. Anwesen</p>			
Faktor Bauzustand	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Bauzustand / -substanz der leer stehenden und untergenutzten Gebäude im Ortskern (nach Augenschein und ggf. Aussagen vorhandener Unterlagen, Planungen etc.)	gute Umnutzungseignung überwiegend gute bauliche Substanz 	bedingte Umnutzungseignung sowohl gute als auch geringwertige bauliche Substanz 	schlechte Umnutzungseignung überwiegend geringwertige bauliche Substanz 
Ergebnis Gebäudepotenzial Ortskern			

Bewertungsregeln: Zu einer Auf- oder Abstufung kommt es, wenn die Bewertung Leerstand Hoch (3) oder Gering (1) und gleichzeitig der Faktor Bauzustand die entgegengesetzte Bewertung aufweist → Abstufung im Ergebnis auf Mittel (2).

Beispiel: Bewertung Leerstand Hoch (3), Faktor Bauzustand Gering (1) → Ergebnis Gebäudepotenzial: Mittel (2)

Bei allen anderen Konstellationen ist die Bewertung Leerstand ausschlaggebend.

1.2 Flächenpotenzial für Umnutzung im Ortskern – Erfassung und Bewertung

		[ha]	Anteil [%]
Fläche Ortskern		27,7	100 %
• davon Baulücken	Anzahl: 2	ca. 0,3	ca. 1,1
• davon Brachflächen		0	0
• davon frei werdende Flächen (bei akut schlechter Bausubstanz – Abbruch)		0	0
Summe Flächenpotenzial		ca. 0,3	ca. 1,1
Bewertung Baulücken	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Flächenpotenzial für Umnutzung (v. a. Baulücken)	mehr als 20 % der vorhandenen Fläche im Ortskern <input type="radio"/>	10 – 20 % der vorhandenen Fläche im Ortskern <input type="radio"/>	weniger als 10 % der vorhandenen Fläche im Ortskern <input checked="" type="radio"/>
Umnutzungseignung, Gesamteinschätzung: (generelle Eignung des vorhandenen Flächenpotenzials zur Umnutzung / Nachverdichtung oder Bedeutung als Grün- oder Freifläche etc.)			
Baulücken stehen durch Landwirtschaft Körner GmbH & Co. Betriebs KG zum Verkauf bereit (Hauptstr. 39,52)			
Faktor Eignung	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Generelle Eignung des vorhandenen Flächenpotenzials zur Umnutzung / Nachverdichtung	wenig funktionale Zwänge gegeben; sehr flexible Umnutzung / Nachverdichtung möglich <input type="radio"/>	in Teilbereichen sind funktionale Zwänge für die Umnutzung / Nachverdichtung gegeben <input type="radio"/>	starke Zwänge gegeben; wenig Flexibilität in der Nachverdichtung <input checked="" type="radio"/>
Ergebnis Flächenpotenzial Ortskern	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Bewertungsregeln: Zu einer Auf- oder Abstufung kommt es, wenn die Bewertung Baulücken Hoch (3) oder Gering (1) und gleichzeitig der Faktor Eignung die entgegengesetzte Bewertung aufweist → Abstufung im Ergebnis auf Mittel (2).

Beispiel: Bewertung Baulücken Hoch (3), Faktor Eignung Gering (1) → Ergebnis Flächenpotenzial: Mittel (2)

Bei allen anderen Konstellationen ist die Bewertung Baulücken ausschlaggebend.

1.3 Veränderungspotenzial der Sozialstruktur – Erfassung und Bewertung¹

		Anzahl	Anteil [%]
Wohngebäude im Ortskern des Untersuchungsortes		215	100 %
• davon Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 65 Jahre bewohnt werden		46	21,4
Bewertung	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei EW über 65 Jahre bewohnt werden	mehr als 20 % der Wohngebäude <input checked="" type="radio"/>	10 – 20 % der Wohngebäude <input type="radio"/>	weniger als 10 % der Wohngebäude <input type="radio"/>
Landwirtschaftliche und / oder gewerbliche Betriebe im Ortskern des Untersuchungsortes		8	100 %
• davon Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge		0	0
Bewertung	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge	mehr als 50 % der Betriebe <input type="radio"/>	20 – 50 % der Betriebe <input type="radio"/>	weniger als 20 % der Betriebe <input checked="" type="radio"/>
Ergebnis Veränderungs- potenzial Ortskern	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

¹ Aus Datenschutzgründen kann hier nur auf freiwillig gegebene Informationen zurückgegriffen werden.

1.4 Städtebauliche Empfindlichkeit des Ortskerns – Bewertung

Die Erfassung hat den Charakter einer Kurzbeschreibung mit Aussagen, die einen groben Eindruck von der städtebaulichen Situation und Qualität des jeweiligen Ortes vermitteln sollen. Die Bewertung erfolgt nach Augenschein.

Kriterium	Hoch (1)	Mittel (2)	Gering (3)
Homogenität der Siedlungsstruktur (Regelmäßigkeit von Gebäudeanordnung und Bauformen, Dachlandschaft)	hohe Regelmäßigkeit der Gebäudeanordnung, hohe Anzahl einheitlicher Bauformen, klare Baulinien 	in Teilbereichen Regelmäßigkeiten gegeben (z. B. Baulinien entlang von Straßenzügen / Ensembles) 	starker Wechsel von Gebäudeanordnungen und Bauformen
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	im Ortskern prägnante Freiflächen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden 	in Teilbereichen (kleinere) Freiflächen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden 	geringe strukturelle Bedeutung der Freiflächen
Zustand der historischen Siedlungsform (sofern es diese gegeben hat, ansonsten scheidet dieses Kriterium aus)	historische Siedlungsform noch sehr gut erkennbar und für das Ortsbild prägend 	in Teilbereichen neuzeitliche Veränderungen / Beeinträchtigungen 	historische Siedlungsform nicht mehr oder kaum noch erkennbar
regionaltypische und historische Bausubstanz (regionaltypisches Bauen)	hoher Anteil regionaltypischer / historischer Gebäude, nur wenige Neu- und Ersatzbauten 	Mischung aus regionaltypischen / historischen Gebäuden sowie Neu- und Ersatzbauten 	kaum noch regionaltypische oder historische Gebäude vorhanden
Bauzustand des gesamten Ortskerns	hoher Anteil an guter bzw. sanierter Bausubstanz 	Mischung aus sanierter und sanierungsbedürftiger Bausubstanz 	hoher Anteil an schlechter bzw. sanierungsbedürftiger Bausubstanz

Spielraum zur Innenentwicklung (Nutzung Potenzial)	geringer Spielraum	teils geringerer, teils höherer Spielraum	höherer Spielraum
Ergebnis Städtebauliche Empfindlichkeit Ortskern			

Bewertungsregeln: Im Gegensatz zu den vorherigen, auf das Potenzial bezogenen Betrachtungsfeldern ist die städtebauliche Empfindlichkeit ausschließlich auf qualitative Aussagen ausgerichtet. Bei der städtebaulichen Empfindlichkeit setzt die Bewertung „Hoch“ den Spielraum zur Nutzung des Innenentwicklungspotenzials in Bezug auf den Eingriff in das Ortsbild herab (folglich 1), während die Bewertung „Gering“ einen höheren Spielraum ermöglicht (folglich 3).
















Die Bewertung erfolgt nach Augenschein, insofern wird neben den Akteuren vor Ort die Einbindung eines städtebaulichen Experten empfohlen.

Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.

2. Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung

2.1 Angebotssituation

Maßgeblich für die Angebotssituation sind neben den Gebäude- und Flächenpotenzialen deren Verfügbarkeit und baurechtliche Vorgaben.

Kriterium	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Verfügbarkeit des Gebäudepotenzials zur Innenentwicklung (Besitzverhältnisse, Mitwirkungs- / Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit 	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit 	überwiegend geringe Verfügbarkeit 
Verfügbarkeit des Flächenpotenzials zur Innenentwicklung (Besitzverhältnisse, Verkaufsabsichten, Mitwirkungs- / Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit (hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer) 	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit (teils hohe, teils geringe Mitwirkungsbereitschaft) 	überwiegend geringe Verfügbarkeit (geringe Mitwirkungsbereitschaft) 
Spielraum aufgrund baurechtlicher Zwänge bzw. vorgegebener Siedlungsstruktur	geringe Zwänge durch Siedlungsstruktur 	teils geringere, teils stärkere Zwänge 	starke Zwänge durch Siedlungsstruktur 
Spezifische Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde (Finanzausstattung, Förderinstrumente, Baurecht etc.)	gute Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde 	bedingte Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde 	keine Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde 
Ergebnis Chance zur Innenentwicklung des Ortskerns aus der Angebotssituation			

Bewertungsregeln: Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.

2.2 Nachfragesituation

Generell bezieht sich die Bewertung zur Abschätzung der Nachfragesituation sowohl auf objektive Kriterien (Lage, Wanderungsbilanz – siehe Bestandsanalyse) als auch auf subjektive Einschätzungen (regionale Nachfrage, Bedarf der eigenen Bevölkerung).

Kriterium	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Nähe zu Verdichtungsräumen ◆ Verkehrsanbindung ◆ Arbeitsplatzangebot im Nahbereich (10-15 km) ◆ naturräumliche Attraktivität (Tourismus, Naherholung) 	hoher lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Verdichtungsraum oder/und in unmittelbarer Nähe zu überregionaler Verkehrsachse oder/und zu attraktivem Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Übernachtungstourismus	geringer lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Einflussbereich eines Verdichtungsraums oder/und in geringer Entfernung zu überregionaler Verkehrsachse, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Naherholung	kein lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt abseits von Verdichtungsräumen und überregionalen Verkehrsachsen, fehlendes Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, keine besondere naturräumliche Attraktivität
Entwicklung Wanderungsbilanz in den letzten Jahren	Zuzüge entwickeln sich stärker als Fortzüge	Zu- und Fortzüge nehmen gleiche oder ähnliche Entwicklungen	Fortzüge entwickeln sich stärker als Zuzüge
Einschätzung der regionalen Nachfragesituation (Bauland-, Immobilien-, Wohnungsnachfrage)	es ist in Zukunft eine gute regionale Nachfrage zu erwarten	es ist in Zukunft eine verhaltene regionale Nachfrage zu erwarten	es ist in Zukunft keine bzw. nur noch eine sehr geringe regionale Nachfrage zu erwarten
Einschätzung des Wohnraumbedarfs für die eigene Bevölkerung (auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur)	es ist zukünftig ein hoher zusätzlicher Wohnraumbedarf zu erwarten	es ist zukünftig ein geringer zusätzlicher Wohnraumbedarf zu erwarten	es ist zukünftig kaum noch ein zusätzlicher Wohnraumbedarf zu erwarten
Örtliche Besonderheiten in der Nachfragesituation (z. B. gutes Arbeitsplatzangebot)	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage begünstigend	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage verhalten positiv bis neutral	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage behindernd
Ergebnis Chance zur Innenentwicklung des Ortskerns aus der Nachfragesituation			

Bewertungsregeln: Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.

3. Gesamtbewertung

Alle Kriterien im Überblick

Gesamtbewertung Bestand (siehe Vitalitätsprüfung Teil 1)	eher positiv	gleich bleibend	eher negativ
2.1 Demographische Entwicklung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
2.2 Verkehrsinfrastruktur	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.3 Gebäudesituation / Wohnumfeldqualität	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.4 Wirtschaftsstruktur	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
2.5 Entwicklung Arbeitsmarkt	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.6 Technische Infrastruktur	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.7 Soziale Infrastruktur	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
2.8 Versorgungsstruktur	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
2.9 Finanzausstattung	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
ERGEBNIS	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

Gesamtbewertung Innenentwicklungspotenzial				Summe
Gebäudepotenzial	Hoch (9) <input type="radio"/>	Mittel (6) <input checked="" type="radio"/>	Gering (3) <input type="radio"/>	<input type="text" value="6"/>
Flächenpotenzial	Hoch (3) <input type="radio"/>	Mittel (2) <input checked="" type="radio"/>	Gering (1) <input type="radio"/>	<input type="text" value="2"/>
Veränderungspotenzial Sozialstruktur	Hoch (6) <input type="radio"/>	Mittel (4) <input checked="" type="radio"/>	Gering (2) <input type="radio"/>	<input type="text" value="4"/>
Städtebauliche Empfindlichkeit	Hoch (1) <input type="radio"/>	Mittel (2) <input checked="" type="radio"/>	Gering (3) <input type="radio"/>	<input type="text" value="2"/>
ERGEBNIS				<input type="text" value="14"/>

- ◆ 7 – 11 Punkte: geringes Innenentwicklungspotenzial
- ◆ 11 – 15 Punkte: durchschnittliches Innenentwicklungspotenzial
- ◆ 16 – 21 Punkte: hohes Innenentwicklungspotenzial

Gesamtbewertung der Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung				Summe
Angebotspotenzial	Hoch (3) <input type="radio"/>	Mittel (2) <input checked="" type="radio"/>	Gering (1) <input type="radio"/>	2
Nachfragepotenzial	Hoch (6) <input checked="" type="radio"/>	Mittel (4) <input type="radio"/>	Gering (2) <input type="radio"/>	6
ERGEBNIS				8

- ◆ 3 – 4 Punkte: geringe, ungünstige Realisierungschancen
- ◆ 5 – 7 Punkte: durchschnittliche Realisierungschancen
- ◆ 8 – 9 Punkte: gute, günstige Realisierungschancen

Hinweise zur Gewichtung der Einflussfaktoren

Die Realisierungsmöglichkeiten für die Innenentwicklung werden insbesondere durch die Nachfragesituation beeinflusst, weshalb diese gegenüber dem Angebot höher gewichtet ist.

Hinweise zur Interpretation der Bewertungsmatrix

Das Bewertungsergebnis „geringe, ungünstige Realisierungschancen“ bedeutet nicht, dass es keine Realisierungschancen gibt. Vielmehr gibt es Aufschluss darüber, dass aufgrund ungünstiger Rahmenbedingungen besondere Anstrengungen für die Innenentwicklung notwendig sind.

09.12.2021

Datum

Konstanze Aiche

Unterschrift

Stempel / Siegel



VITALITÄTSPRÜFUNG

TEIL 2

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT

IM RAHMEN DER DORFENTWICKLUNGSPLANUNG

ZUKUNFTS-CHECK FÜR DAS D O R F:

Saalfeld

1. Innenentwicklungspotenzial

1.1 Gebäudepotenzial für Umnutzung im Ortskern, Umnutzungseignung – Erfassung und Bewertung










	Anzahl	Anteil [%]	
Gebäudebestand im Ortskern des Untersuchungsortes	63	100 %	
• davon Wohngebäude	63	100	
• davon Wirtschafts- und Nebengebäude	0	0	
Gebäudeleerstand im Ortskern des Untersuchungsortes	4	6,3	
• davon Wohngebäude (%-Anteil bezogen auf die Gesamtzahl der Wohngebäude)	4	6,3	
• davon Wirtschafts- und Nebengebäude (%-Anteil bezogen auf die Gesamtzahl der Wirtschafts- und Nebengebäude)	0	0	
Untergenutzte Gebäude („verdeckter Leerstand“)	0	0	
Bewertung Leerstand	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Anteil leer stehender und untergenutzter Gebäude	mehr als 20 % des Gebäudebestandes 	10 – 20 % des Gebäudebestandes 	weniger als 10 % des Gebäudebestandes
Umnutzungseignung, Gesamteinschätzung: (Bauzustand / -substanz der leer stehenden und untergenutzten Gebäuden im Ortskern des Untersuchungsortes)			
4 Gebäude für Umnutzung geeignet (Hauptstr. 20,52,53,61), Hauptstr. 13 (alte Schule) Abbruch (bereits abgerissen, Leerstand wurde nachträglich von 5 auf 4 Gebäude korrigiert 25.11.2021)			
Faktor Bauzustand	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Bauzustand / -substanz der leer stehenden und untergenutzten Gebäude im Ortskern (nach Augenschein und ggf. Aussagen vorhandener Unterlagen, Planungen etc.)	gute Umnutzungseignung überwiegend gute bauliche Substanz 	bedingte Umnutzungseignung sowohl gute als auch geringwertige bauliche Substanz 	schlechte Umnutzungseignung überwiegend geringwertige bauliche Substanz
Ergebnis Gebäudepotenzial Ortskern			

Bewertungsregeln: Zu einer Auf- oder Abstufung kommt es, wenn die Bewertung Leerstand Hoch (3) oder Gering (1) und gleichzeitig der Faktor Bauzustand die entgegengesetzte Bewertung aufweist → Abstufung im Ergebnis auf Mittel (2).

Beispiel: Bewertung Leerstand Hoch (3), Faktor Bauzustand Gering (1) → Ergebnis Gebäudepotenzial: Mittel (2)

Bei allen anderen Konstellationen ist die Bewertung Leerstand ausschlaggebend.

1.2 Flächenpotenzial für Umnutzung im Ortskern – Erfassung und Bewertung




		[ha]	Anteil [%]
Fläche Ortskern		11,5	100 %
• davon Baulücken	Anzahl: 1	0,16	ca. 1,4
• davon Brachflächen		0	0
• davon frei werdende Flächen (bei akut schlechter Bausubstanz – Abbruch)		0	0
Summe Flächenpotenzial			
Bewertung Baulücken	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Flächenpotenzial für Umnutzung (v. a. Baulücken)	mehr als 20 % der vorhandenen Fläche im Ortskern 	10 – 20 % der vorhandenen Fläche im Ortskern 	weniger als 10 % der vorhandenen Fläche im Ortskern 
Umnutzungseignung, Gesamteinschätzung: (generelle Eignung des vorhandenen Flächenpotenzials zur Umnutzung / Nachverdichtung oder Bedeutung als Grün- oder Freifläche etc.)			
1 Baugrundstück vorhanden (ehemals Hauptstr. 57, Flurstück 309/4)			
Faktor Eignung	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Generelle Eignung des vorhandenen Flächenpotenzials zur Umnutzung / Nachverdichtung	wenig funktionale Zwänge gegeben; sehr flexible Umnutzung / Nachverdichtung möglich 	in Teilbereichen sind funktionale Zwänge für die Umnutzung / Nachverdichtung gegeben 	starke Zwänge gegeben; wenig Flexibilität in der Nachverdichtung 
Ergebnis Flächenpotenzial Ortskern			




Bewertungsregeln: Zu einer Auf- oder Abstufung kommt es, wenn die Bewertung Baulücken Hoch (3) oder Gering (1) und gleichzeitig der Faktor Eignung die entgegengesetzte Bewertung aufweist → Abstufung im Ergebnis auf Mittel (2).




Beispiel: Bewertung Baulücken Hoch (3), Faktor Eignung Gering (1) → Ergebnis Flächenpotenzial: Mittel (2)

Bei allen anderen Konstellationen ist die Bewertung Baulücken ausschlaggebend.

1.3 Veränderungspotenzial der Sozialstruktur – Erfassung und Bewertung¹

	Anzahl	Anteil [%]	
Wohngebäude im Ortskern des Untersuchungsortes	63	100 %	
• davon Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 65 Jahre bewohnt werden	8	ca. 12,7	
Bewertung	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei EW über 65 Jahre bewohnt werden	mehr als 20 % der Wohngebäude 	10 – 20 % der Wohngebäude 	weniger als 10 % der Wohngebäude 
















	Anzahl	Anteil [%]	
Landwirtschaftliche und / oder gewerbliche Betriebe im Ortskern des Untersuchungsortes	2	100 %	
• davon Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge	0	0	
Bewertung	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge	mehr als 50 % der Betriebe 	20 – 50 % der Betriebe 	weniger als 20 % der Betriebe 




Ergebnis Veränderungspotenzial Ortskern	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
			

¹ Aus Datenschutzgründen kann hier nur auf freiwillig gegebene Informationen zurückgegriffen werden.

1.4 Städtebauliche Empfindlichkeit des Ortskerns – Bewertung

Die Erfassung hat den Charakter einer Kurzbeschreibung mit Aussagen, die einen groben Eindruck von der städtebaulichen Situation und Qualität des jeweiligen Ortes vermitteln sollen. Die Bewertung erfolgt nach Augenschein.

Kriterium	Hoch (1)	Mittel (2)	Gering (3)
Homogenität der Siedlungsstruktur (Regelmäßigkeit von Gebäudeanordnung und Bauformen, Dachlandschaft)	hohe Regelmäßigkeit der Gebäudeanordnung, hohe Anzahl einheitlicher Bauformen, klare Baulinien 	in Teilbereichen Regelmäßigkeiten gegeben (z. B. Baulinien entlang von Straßenzügen / Ensembles) 	starker Wechsel von Gebäudeanordnungen und Bauformen 
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	im Ortskern prägnante Freiflächen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden 	in Teilbereichen (kleinere) Freiflächen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden 	geringe strukturelle Bedeutung der Freiflächen 
Zustand der historischen Siedlungsform (sofern es diese gegeben hat, ansonsten scheidet dieses Kriterium aus)	historische Siedlungsform noch sehr gut erkennbar und für das Ortsbild prägend 	in Teilbereichen neuzeitliche Veränderungen / Beeinträchtigungen 	historische Siedlungsform nicht mehr oder kaum noch erkennbar 
regionaltypische und historische Bausubstanz (regionaltypisches Bauen)	hoher Anteil regionaltypischer / historischer Gebäude, nur wenige Neu- und Ersatzbauten 	Mischung aus regionaltypischen / historischen Gebäuden sowie Neu- und Ersatzbauten 	kaum noch regionaltypische oder historische Gebäude vorhanden 
Bauzustand des gesamten Ortskerns	hoher Anteil an guter bzw. sanierter Bausubstanz 	Mischung aus sanierter und sanierungsbedürftiger Bausubstanz 	hoher Anteil an schlechter bzw. sanierungsbedürftiger Bausubstanz 

Spielraum zur Innenentwicklung (Nutzung Potenzial)	geringer Spielraum	teils geringerer, teils höherer Spielraum	höherer Spielraum
Ergebnis Städtebauliche Empfindlichkeit Ortskern			

Bewertungsregeln: Im Gegensatz zu den vorherigen, auf das Potenzial bezogenen Betrachtungsfeldern ist die städtebauliche Empfindlichkeit ausschließlich auf qualitative Aussagen ausgerichtet. Bei der städtebaulichen Empfindlichkeit setzt die Bewertung „Hoch“ den Spielraum zur Nutzung des Innentwicklungspotenzials in Bezug auf den Eingriff in das Ortsbild herab (folglich 1), während die Bewertung „Gering“ einen höheren Spielraum ermöglicht (folglich 3).
















Die Bewertung erfolgt nach Augenschein, insofern wird neben den Akteuren vor Ort die Einbindung eines städtebaulichen Experten empfohlen.

Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.

2. Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung

2.1 Angebotssituation

Maßgeblich für die Angebotssituation sind neben den Gebäude- und Flächenpotenzialen deren Verfügbarkeit und baurechtliche Vorgaben.

Kriterium	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Verfügbarkeit des Gebäudepotenzials zur Innenentwicklung (Besitzverhältnisse, Mitwirkungs- / Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit 	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit 	überwiegend geringe Verfügbarkeit 
Verfügbarkeit des Flächenpotenzials zur Innenentwicklung (Besitzverhältnisse, Verkaufsabsichten, Mitwirkungs- / Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit (hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer) 	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit (teils hohe, teils geringe Mitwirkungsbereitschaft) 	überwiegend geringe Verfügbarkeit (geringe Mitwirkungsbereitschaft) 
Spielraum aufgrund baurechtlicher Zwänge bzw. vorgegebener Siedlungsstruktur	geringe Zwänge durch Siedlungsstruktur 	teils geringere, teils stärkere Zwänge 	starke Zwänge durch Siedlungsstruktur 
Spezifische Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde (Finanzausstattung, Förderinstrumente, Baurecht etc.)	gute Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde 	bedingte Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde 	keine Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde 
Ergebnis Chance zur Innenentwicklung des Ortskerns aus der Angebotssituation			

Bewertungsregeln: Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.

2.2 Nachfragesituation

Generell bezieht sich die Bewertung zur Abschätzung der Nachfragesituation sowohl auf objektive Kriterien (Lage, Wanderungsbilanz – siehe Bestandsanalyse) als auch auf subjektive Einschätzungen (regionale Nachfrage, Bedarf der eigenen Bevölkerung).

Kriterium	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Nähe zu Verdichtungsräumen ◆ Verkehrsanbindung ◆ Arbeitsplatzangebot im Nahbereich (10-15 km) ◆ naturräumliche Attraktivität (Tourismus, Naherholung) 	hoher lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Verdichtungsraum oder/und in unmittelbarer Nähe zu überregionaler Verkehrsachse oder/und zu attraktivem Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Übernachtungstourismus	geringer lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Einflussbereich eines Verdichtungsraums oder/und in geringer Entfernung zu überregionaler Verkehrsachse, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Naherholung	kein lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt abseits von Verdichtungsräumen und überregionalen Verkehrsachsen, fehlendes Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, keine besondere naturräumliche Attraktivität
Entwicklung Wanderungsbilanz in den letzten Jahren	Zuzüge entwickeln sich stärker als Fortzüge	Zu- und Fortzüge nehmen gleiche oder ähnliche Entwicklungen	Fortzüge entwickeln sich stärker als Zuzüge
Einschätzung der regionalen Nachfragesituation (Bauland-, Immobilien-, Wohnungsnachfrage)	es ist in Zukunft eine gute regionale Nachfrage zu erwarten	es ist in Zukunft eine verhaltene regionale Nachfrage zu erwarten	es ist in Zukunft keine bzw. nur noch eine sehr geringe regionale Nachfrage zu erwarten
Einschätzung des Wohnraumbedarfs für die eigene Bevölkerung (auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur)	es ist zukünftig ein hoher zusätzlicher Wohnraumbedarf zu erwarten	es ist zukünftig ein geringer zusätzlicher Wohnraumbedarf zu erwarten	es ist zukünftig kaum noch ein zusätzlicher Wohnraumbedarf zu erwarten
Örtliche Besonderheiten in der Nachfragesituation (z. B. gutes Arbeitsplatzangebot)	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage begünstigend	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage verhalten positiv bis neutral	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage behindernd
Ergebnis Chance zur Innenentwicklung des Ortskerns aus der Nachfragesituation			

Bewertungsregeln: Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.

3. Gesamtbewertung

Alle Kriterien im Überblick

Gesamtbewertung Bestand (siehe Vitalitätsprüfung Teil 1)	eher positiv	gleich bleibend	eher negativ
2.1 Demographische Entwicklung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
2.2 Verkehrsinfrastruktur	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
2.3 Gebäudesituation / Wohnumfeldqualität	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.4 Wirtschaftsstruktur	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.5 Entwicklung Arbeitsmarkt	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.6 Technische Infrastruktur	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.7 Soziale Infrastruktur	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.8 Versorgungsstruktur	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
2.9 Finanzausstattung	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
ERGEBNIS	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

Gesamtbewertung Innenentwicklungspotenzial				Summe
Gebäudepotenzial	Hoch (9) <input type="radio"/>	Mittel (6) <input checked="" type="radio"/>	Gering (3) <input type="radio"/>	<input type="text" value="6"/>
Flächenpotenzial	Hoch (3) <input type="radio"/>	Mittel (2) <input type="radio"/>	Gering (1) <input checked="" type="radio"/>	<input type="text" value="1"/>
Veränderungspotenzial Sozialstruktur	Hoch (6) <input type="radio"/>	Mittel (4) <input checked="" type="radio"/>	Gering (2) <input type="radio"/>	<input type="text" value="4"/>
Städtebauliche Empfindlichkeit	Hoch (1) <input type="radio"/>	Mittel (2) <input checked="" type="radio"/>	Gering (3) <input type="radio"/>	<input type="text" value="2"/>
ERGEBNIS				<input type="text" value="13"/>

- ◆ 7 – 11 Punkte: geringes Innenentwicklungspotenzial
- ◆ 11 – 15 Punkte: durchschnittliches Innenentwicklungspotenzial
- ◆ 16 – 21 Punkte: hohes Innenentwicklungspotenzial

Gesamtbewertung der Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung				Summe
Angebotspotenzial	Hoch (3) <input type="radio"/>	Mittel (2) <input type="radio"/>	Gering (1) <input checked="" type="radio"/>	1
Nachfragepotenzial	Hoch (6) <input type="radio"/>	Mittel (4) <input checked="" type="radio"/>	Gering (2) <input type="radio"/>	4
ERGEBNIS				5

- ◆ 3 – 4 Punkte: geringe, ungünstige Realisierungschancen
- ◆ 5 – 7 Punkte: durchschnittliche Realisierungschancen
- ◆ 8 – 9 Punkte: gute, günstige Realisierungschancen

Hinweise zur Gewichtung der Einflussfaktoren


Die Realisierungsmöglichkeiten für die Innenentwicklung werden insbesondere durch die Nachfragesituation beeinflusst, weshalb diese gegenüber dem Angebot höher gewichtet ist.

Hinweise zur Interpretation der Bewertungsmatrix

Das Bewertungsergebnis „geringe, ungünstige Realisierungschancen“ bedeutet nicht, dass es keine Realisierungschancen gibt. Vielmehr gibt es Aufschluss darüber, dass aufgrund ungünstiger Rahmenbedingungen besondere Anstrengungen für die Innenentwicklung notwendig sind.

11.11.2021

Datum



Unterschrift

Stempel / Siegel



VITALITÄTSPRÜFUNG

TEIL 2

INNENENTWICKLUNGSKONZEPT










IM RAHMEN DER DORFENTWICKLUNGSPLANUNG

ZUKUNFTS-CHECK FÜR DAS D O R F:

Windeberg

1. Innenentwicklungspotenzial

1.1 Gebäudepotenzial für Umnutzung im Ortskern, Umnutzungseignung – Erfassung und Bewertung

	Anzahl	Anteil [%]	
Gebäudebestand im Ortskern des Untersuchungsortes	96	100 %	
• davon Wohngebäude	72	75	
• davon Wirtschafts- und Nebengebäude	24	25	
Gebäudeleerstand im Ortskern des Untersuchungsortes	5	ca. 5	
• davon Wohngebäude (%-Anteil bezogen auf die Gesamtzahl der Wohngebäude)	5	5	
• davon Wirtschafts- und Nebengebäude (%-Anteil bezogen auf die Gesamtzahl der Wirtschafts- und Nebengebäude)	0	0	
Untergenutzte Gebäude („verdeckter Leerstand“)	0	0	
Bewertung Leerstand	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Anteil leer stehender und untergenutzter Gebäude	mehr als 20 % des Gebäudebestandes 	10 – 20 % des Gebäudebestandes 	weniger als 10 % des Gebäudebestandes 
Umnutzungseignung, Gesamteinschätzung: (Bauzustand / -substanz der leer stehenden und untergenutzten Gebäuden im Ortskern des Untersuchungsortes)			
Leerstand mit teilweise guter Bausubstanz. Manche Gebäude stehen im Sanierungsstau durch ungeklärte Eigentümerverhältnisse. Dorfstr. 16,46,47,48,50			
Faktor Bauzustand	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Bauzustand / -substanz der leer stehenden und untergenutzten Gebäude im Ortskern (nach Augenschein und ggf. Aussagen vorhandener Unterlagen, Planungen etc.)	gute Umnutzungseignung überwiegend gute bauliche Substanz 	bedingte Umnutzungseignung sowohl gute als auch geringwertige bauliche Substanz 	schlechte Umnutzungseignung überwiegend geringwertige bauliche Substanz 
Ergebnis Gebäudepotenzial Ortskern			

Bewertungsregeln: Zu einer Auf- oder Abstufung kommt es, wenn die Bewertung Leerstand Hoch (3) oder Gering (1) und gleichzeitig der Faktor Bauzustand die entgegengesetzte Bewertung aufweist → Abstufung im Ergebnis auf Mittel (2).

Beispiel: Bewertung Leerstand Hoch (3), Faktor Bauzustand Gering (1) → Ergebnis Gebäudepotenzial: Mittel (2)

Bei allen anderen Konstellationen ist die Bewertung Leerstand ausschlaggebend.

1.2 Flächenpotenzial für Umnutzung im Ortskern – Erfassung und Bewertung

		[ha]	Anteil [%]
Fläche Ortskern		10,4	100 %
• davon Baulücken	Anzahl: 0	0	0
• davon Brachflächen		0	0
• davon frei werdende Flächen (bei akut schlechter Bausubstanz – Abbruch)		0	0
Summe Flächenpotenzial		0	0
Bewertung Baulücken	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Flächenpotenzial für Umnutzung (v. a. Baulücken)	mehr als 20 % der vorhandenen Fläche im Ortskern <input type="radio"/>	10 – 20 % der vorhandenen Fläche im Ortskern <input type="radio"/>	weniger als 10 % der vorhandenen Fläche im Ortskern <input checked="" type="radio"/>
Umnutzungseignung, Gesamteinschätzung: (generelle Eignung des vorhandenen Flächenpotenzials zur Umnutzung / Nachverdichtung oder Bedeutung als Grün- oder Freifläche etc.)			
kein Flächenpotential vorhanden, eventuell wird Leerstand nach Klärung der Eigentümerverhältnisse abgerissen			
Faktor Eignung	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Generelle Eignung des vorhandenen Flächenpotenzials zur Umnutzung / Nachverdichtung	wenig funktionale Zwänge gegeben; sehr flexible Umnutzung / Nachverdichtung möglich <input type="radio"/>	in Teilbereichen sind funktionale Zwänge für die Umnutzung / Nachverdichtung gegeben <input checked="" type="radio"/>	starke Zwänge gegeben; wenig Flexibilität in der Nachverdichtung <input type="radio"/>
Ergebnis Flächenpotenzial Ortskern	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

Bewertungsregeln: Zu einer Auf- oder Abstufung kommt es, wenn die Bewertung Baulücken Hoch (3) oder Gering (1) und gleichzeitig der Faktor Eignung die entgegengesetzte Bewertung aufweist → Abstufung im Ergebnis auf Mittel (2).

Beispiel: Bewertung Baulücken Hoch (3), Faktor Eignung Gering (1) → Ergebnis Flächenpotenzial: Mittel (2)

Bei allen anderen Konstellationen ist die Bewertung Baulücken ausschlaggebend.

1.3 Veränderungspotenzial der Sozialstruktur – Erfassung und Bewertung¹

	Anzahl	Anteil [%]	
Wohngebäude im Ortskern des Untersuchungsortes	96	100 %	
• davon Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei Einwohnern über 65 Jahre bewohnt werden	6	ca. 6%	
Bewertung	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Wohngebäude, die ausschließlich von einem oder zwei EW über 65 Jahre bewohnt werden	mehr als 20 % der Wohngebäude <input type="radio"/>	10 – 20 % der Wohngebäude <input type="radio"/>	weniger als 10 % der Wohngebäude <input checked="" type="radio"/>

	Anzahl	Anteil [%]	
Landwirtschaftliche und / oder gewerbliche Betriebe im Ortskern des Untersuchungsortes	7	100 %	
• davon Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge	1	ca. 14 %	
Bewertung	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Betriebe mit Betriebsinhabern über 50 Jahre und ohne absehbare Nachfolge	mehr als 50 % der Betriebe <input type="radio"/>	20 – 50 % der Betriebe <input type="radio"/>	weniger als 20 % der Betriebe <input checked="" type="radio"/>

Ergebnis Veränderungspotenzial Ortskern	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>

¹ Aus Datenschutzgründen kann hier nur auf freiwillig gegebene Informationen zurückgegriffen werden.

1.4 Städtebauliche Empfindlichkeit des Ortskerns – Bewertung

Die Erfassung hat den Charakter einer Kurzbeschreibung mit Aussagen, die einen groben Eindruck von der städtebaulichen Situation und Qualität des jeweiligen Ortes vermitteln sollen. Die Bewertung erfolgt nach Augenschein.

Kriterium	Hoch (1)	Mittel (2)	Gering (3)
Homogenität der Siedlungsstruktur (Regelmäßigkeit von Gebäudeanordnung und Bauformen, Dachlandschaft)	hohe Regelmäßigkeit der Gebäudeanordnung, hohe Anzahl einheitlicher Bauformen, klare Baulinien 	in Teilbereichen Regelmäßigkeiten gegeben (z. B. Baulinien entlang von Straßenzügen / Ensembles) 	starker Wechsel von Gebäudeanordnungen und Bauformen
Freiraumsituation in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur	im Ortskern prägnante Freiflächen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden 	in Teilbereichen (kleinere) Freiflächen in Wechselbeziehung zur Siedlungsstruktur vorhanden 	geringe strukturelle Bedeutung der Freiflächen
Zustand der historischen Siedlungsform (sofern es diese gegeben hat, ansonsten scheidet dieses Kriterium aus)	historische Siedlungsform noch sehr gut erkennbar und für das Ortsbild prägend 	in Teilbereichen neuzeitliche Veränderungen / Beeinträchtigungen 	historische Siedlungsform nicht mehr oder kaum noch erkennbar
regionaltypische und historische Bausubstanz (regionaltypisches Bauen)	hoher Anteil regionaltypischer / historischer Gebäude, nur wenige Neu- und Ersatzbauten 	Mischung aus regionaltypischen / historischen Gebäuden sowie Neu- und Ersatzbauten 	kaum noch regionaltypische oder historische Gebäude vorhanden
Bauzustand des gesamten Ortskerns	hoher Anteil an guter bzw. sanierter Bausubstanz 	Mischung aus sanierter und sanierungsbedürftiger Bausubstanz 	hoher Anteil an schlechter bzw. sanierungsbedürftiger Bausubstanz

Spielraum zur Innenentwicklung (Nutzung Potenzial)	geringer Spielraum	teils geringerer, teils höherer Spielraum	höherer Spielraum
Ergebnis Städtebauliche Empfindlichkeit Ortskern			

Bewertungsregeln: Im Gegensatz zu den vorherigen, auf das Potenzial bezogenen Betrachtungsfeldern ist die städtebauliche Empfindlichkeit ausschließlich auf qualitative Aussagen ausgerichtet. Bei der städtebaulichen Empfindlichkeit setzt die Bewertung „Hoch“ den Spielraum zur Nutzung des Innentwicklungspotenzials in Bezug auf den Eingriff in das Ortsbild herab (folglich 1), während die Bewertung „Gering“ einen höheren Spielraum ermöglicht (folglich 3).

Die Bewertung erfolgt nach Augenschein, insofern wird neben den Akteuren vor Ort die Einbindung eines städtebaulichen Experten empfohlen.

Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.

2. Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung

2.1 Angebotssituation

Maßgeblich für die Angebotssituation sind neben den Gebäude- und Flächenpotenzialen deren Verfügbarkeit und baurechtliche Vorgaben.

Kriterium	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Verfügbarkeit des Gebäudepotenzials zur Innenentwicklung (Besitzverhältnisse, Mitwirkungs- / Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit 	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit 	überwiegend geringe Verfügbarkeit
Verfügbarkeit des Flächenpotenzials zur Innenentwicklung (Besitzverhältnisse, Verkaufsabsichten, Mitwirkungs- / Verkaufsbereitschaft)	überwiegend hohe Verfügbarkeit (hohe Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer) 	teils hohe, teils geringe Verfügbarkeit (teils hohe, teils geringe Mitwirkungsbereitschaft) 	überwiegend geringe Verfügbarkeit (geringe Mitwirkungsbereitschaft)
Spielraum aufgrund baurechtlicher Zwänge bzw. vorgegebener Siedlungsstruktur	geringe Zwänge durch Siedlungsstruktur 	teils geringere, teils stärkere Zwänge 	starke Zwänge durch Siedlungsstruktur
Spezifische Steuerungsmöglichkeiten der Gemeinde (Finanzausstattung, Förderinstrumente, Baurecht etc.)	gute Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde 	bedingte Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde 	keine Steuerungsmöglichkeiten von Seiten der Gemeinde
Ergebnis Chance zur Innenentwicklung des Ortskerns aus der Angebotssituation			

Bewertungsregeln: Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.

2.2 Nachfragesituation

Generell bezieht sich die Bewertung zur Abschätzung der Nachfragesituation sowohl auf objektive Kriterien (Lage, Wanderungsbilanz – siehe Bestandsanalyse) als auch auf subjektive Einschätzungen (regionale Nachfrage, Bedarf der eigenen Bevölkerung).

Kriterium	Hoch (3)	Mittel (2)	Gering (1)
Lage im Raum – lagebedingte Attraktivität: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Nähe zu Verdichtungsräumen ◆ Verkehrsanbindung ◆ Arbeitsplatzangebot im Nahbereich (10-15 km) ◆ naturräumliche Attraktivität (Tourismus, Naherholung) 	hoher lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Verdichtungsraum oder/und in unmittelbarer Nähe zu überregionaler Verkehrsachse oder/und zu attraktivem Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Übernachtungstourismus	geringer lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt im Einflussbereich eines Verdichtungsraums oder/und in geringer Entfernung zu überregionaler Verkehrsachse, naturräumliche Attraktivität in Verbindung mit Naherholung	kein lagebedingter Druck, betreffender Ort liegt abseits von Verdichtungsräumen und überregionalen Verkehrsachsen, fehlendes Arbeitsplatzangebot im Nahbereich, keine besondere naturräumliche Attraktivität
Entwicklung Wanderungsbilanz in den letzten Jahren	Zuzüge entwickeln sich stärker als Fortzüge	Zu- und Fortzüge nehmen gleiche oder ähnliche Entwicklungen	Fortzüge entwickeln sich stärker als Zuzüge
Einschätzung der regionalen Nachfragesituation (Bauland-, Immobilien-, Wohnungsnachfrage)	es ist in Zukunft eine gute regionale Nachfrage zu erwarten	es ist in Zukunft eine verhaltene regionale Nachfrage zu erwarten	es ist in Zukunft keine bzw. nur noch eine sehr geringe regionale Nachfrage zu erwarten
Einschätzung des Wohnraumbedarfs für die eigene Bevölkerung (auf der Basis der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur)	es ist zukünftig ein hoher zusätzlicher Wohnraumbedarf zu erwarten	es ist zukünftig ein geringer zusätzlicher Wohnraumbedarf zu erwarten	es ist zukünftig kaum noch ein zusätzlicher Wohnraumbedarf zu erwarten
Örtliche Besonderheiten in der Nachfragesituation (z. B. gutes Arbeitsplatzangebot)	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage begünstigend	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage verhalten positiv bis neutral	die örtlichen Besonderheiten wirken auf die Nachfrage behindernd
Ergebnis Chance zur Innenentwicklung des Ortskerns aus der Nachfragesituation			

Bewertungsregeln: Alle aufgeführten Kriterien haben eine gleichrangige Bedeutung. Im Ergebnis entscheidet deshalb der Durchschnitt aus allen Bewertungskriterien.

3. Gesamtbewertung

Alle Kriterien im Überblick

Gesamtbewertung Bestand (siehe Vitalitätsprüfung Teil 1)	eher positiv	gleich bleibend	eher negativ
2.1 Demographische Entwicklung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
2.2 Verkehrsinfrastruktur	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.3 Gebäudesituation / Wohnumfeldqualität	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.4 Wirtschaftsstruktur	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.5 Entwicklung Arbeitsmarkt	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.6 Technische Infrastruktur	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.7 Soziale Infrastruktur	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
2.8 Versorgungsstruktur	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
2.9 Finanzausstattung	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
ERGEBNIS	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>

Gesamtbewertung Innenentwicklungspotenzial				Summe
Gebäudepotenzial	Hoch (9) <input type="radio"/>	Mittel (6) <input checked="" type="radio"/>	Gering (3) <input type="radio"/>	<input type="text" value="6"/>
Flächenpotenzial	Hoch (3) <input type="radio"/>	Mittel (2) <input type="radio"/>	Gering (1) <input checked="" type="radio"/>	<input type="text" value="1"/>
Veränderungspotenzial Sozialstruktur	Hoch (6) <input type="radio"/>	Mittel (4) <input type="radio"/>	Gering (2) <input checked="" type="radio"/>	<input type="text" value="2"/>
Städtebauliche Empfindlichkeit	Hoch (1) <input type="radio"/>	Mittel (2) <input checked="" type="radio"/>	Gering (3) <input type="radio"/>	<input type="text" value="2"/>
ERGEBNIS				<input type="text" value="11"/>

- ◆ 7 – 11 Punkte: geringes Innenentwicklungspotenzial
- ◆ 11 – 15 Punkte: durchschnittliches Innenentwicklungspotenzial
- ◆ 16 – 21 Punkte: hohes Innenentwicklungspotenzial

Gesamtbewertung der Realisierungsmöglichkeiten zur Innenentwicklung				Summe
Angebotspotenzial	Hoch (3) <input type="radio"/>	Mittel (2) <input type="radio"/>	Gering (1) <input checked="" type="radio"/>	1
Nachfragepotenzial	Hoch (6) <input checked="" type="radio"/>	Mittel (4) <input type="radio"/>	Gering (2) <input type="radio"/>	6
ERGEBNIS				7

- ◆ 3 – 4 Punkte: geringe, ungünstige Realisierungschancen
- ◆ 5 – 7 Punkte: durchschnittliche Realisierungschancen
- ◆ 8 – 9 Punkte: gute, günstige Realisierungschancen

Hinweise zur Gewichtung der Einflussfaktoren


Die Realisierungsmöglichkeiten für die Innenentwicklung werden insbesondere durch die Nachfragesituation beeinflusst, weshalb diese gegenüber dem Angebot höher gewichtet ist.

Hinweise zur Interpretation der Bewertungsmatrix

Das Bewertungsergebnis „geringe, ungünstige Realisierungschancen“ bedeutet nicht, dass es keine Realisierungschancen gibt. Vielmehr gibt es Aufschluss darüber, dass aufgrund ungünstiger Rahmenbedingungen besondere Anstrengungen für die Innenentwicklung notwendig sind.

18.11.2021

Datum



Unterschrift

Ortsteilbürgermeister
Ortsteil Windeberg

Stempel / Siegel